

STEFANO DI SCALA

Architetto

**TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
(Procedimento N° 380/12)**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**UNICREDIT BANCA S.P.A.
AVV. EUGENIO PICEDI BENETTINI**

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED]

CONVENUTO

**VALORE STIMATO EURO (90.000,00)
(EURO novantamila/00)**

IL TECNICO



*Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala C.so De Stefanis 25/1 sc.A - 16139 Genova
Tel. - Fax 0108461674 - E. Mail: archstefanodiscala@libero.it*

Lo scrivente Arch. Di Scala Stefano, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1915, con studio in Genova C.so De Stefanis 25/1A Tel-Fax 010 8461674 Cell. 3387730795, nominato dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott. P. Zampieri, in data 01/12/2012 (ALLEG. 1), quale perito estimatore dell' immobile pignorato, sito in Genova Via del Campasso Civ.3 int.14, piano 4°, conseguentemente al giuramento di rito in data 14/12/2012 (ALLEG. 2) ed al relativo incarico si pregia riferire quanto in appresso esposto:

QUESITI POSTI DAL SIG.GIUDICE

A) VERIFICHI L'ESPERTO INNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CPC SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 CPC, compreso la certificazione dell'Agenzia del Territorio (ALL. 3a-3b-3c), la piantina catastale (ALLEG.4),visure catastali (ALLEG. 5). L' immobile risultava attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED], per la quota 1/1(ALLEG.3a) avendolo acquistato dai Sig.ri [REDACTED] (in regime di comunione legale per le rispettive quote di ½) come da atto di C/V datato 05/12/2007 rogito Notaio [REDACTED] Genova, numero di Repertorio [REDACTED]

B) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVÌ ED ESEGUENDO OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA, A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente provvedeva ad avvisare, a mezzo raccomandata R/R in data 19/12/2012, le parti in causa, dell' inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/01/2013 alle ore 10.00 (ALLEG. 6). Per motivi di reperibilità del convenuto, le predette operazioni peritali venivano eseguite in data 09/01/2013. Nel giorno ed ora stabiliti il sottoscritto perito, poteva accedere nell' immobile. In base al certificato di residenza (ALLEG.7) il convenuto [REDACTED] risulterebbe residente a Genova ed abitante nell'appartamento in questione, invece l'alloggio era occupato da un nucleo familiare di sei componenti extracomunitari che occupano l'appartamento senza contratto d'affitto. Lo scrivente ha comunque potuto eseguire i rilievi e le indagini necessarie per la compilazione della richiesta stima che sarà più avanti riportata, nel prosieguo della presente memoria.

C) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE PREVIA SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

1) identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali;

L'immobile è costituito da un' unità immobiliare non suddivisibile, composta da quattro virgola cinque vani catastali consistenti in due camere, un ingresso, locale bagno, una cucina, due poggiali.

Confina a SO con vano scala ed int.13, NO con muro perimetrale su distacco col C.N.1 stessa via del Campasso, a NE con muro perimetrale su via del Campasso, sopra con int.17, sotto con int.11.

Risulta iscritto al Catasto Urbano di Genova, Sezione Urbana SAM, Foglio 43, Particella 103, Sub. 17, Zona Cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 278,89 (ALLEG.5).

2) sommaria descrizione del bene (vedere documentazione fotografica (ALLEG. 9) :

L'immobile fa' parte di un caseggiato verosimilmente fine ottocento, costituito da muratura perimetrale e di spina in pietrame, solai in legno, tramezze interne in mattoni. Il fabbricato è costituito da un piano terra, adibito ad attività commerciali, cinque piani in elevazione più un piano attico adibiti ad abitazioni e copertura a falde. E' dotato dell'impianto citofonico con apriporta elettrico. E' costituito da N° 20 appartamenti, il portone è in lega e vetro, le scale con pedate di marmo, alzate verniciate, la pavimentazione in marmo, rivestimento pareti (H=1,50) travertino, il lambrino del vanoscala è in granulato. Le pareti, soffitti delle rampe delle scale sono tinteggiate con pittura lavabile, le persiane delle finestre, del caseggiato, sono "alla genovese" parte in legno verniciato parte in pvc.. Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione. Lo stabile non è dotato dell'impianto ascensore, nè dell'impianto centralizzato per il riscaldamento. L'alloggio int.14, in questione, (ALLEG.4), è formato dalla camera (1) (mq.10,82), un ingresso (mq.14,71), disimpegno (mq. 1,53), bagno (mq.2,34), cucina (mq. 8,11), camera(2)(mq.14,52), n° due poggiali per complessivi mq.4,26, altezza interna m. 3.00. L'impianto elettrico è a norma, con interruttore differenziale magnetotermico. L'alloggio è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo con calderina SIMAT e radiatori in lega in ogni stanza.

Nell' insieme l'appartamento in questione necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria alle tinte/tappezzerie delle pareti dei locali, in particolar modo alle pareti della cucina che presentano vistose macchie di condensa. Inoltre in sedei sopralluogo si è appurato che mancano due porte d'ingresso, rispettivamente nelle camere (1)-(2), sostituite con tendaggi.

La zona, dove è ubicato l'immobile, si trova nelle immediate vicinanze di via Fillak, dove transitano le linee di autobus (AMT), si trovano ubicati i negozi, l' ufficio postale, la farmacia.

3) lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Come già sopra esposto al punto A), l' immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED], ed al punto B) al momento del sopralluogo l'alloggio era occupato da sei

persone che dichiarano di non avere alcun contratto di locazione, nè risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

4) L'esistenza di formalita', vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico

Alla data della presente memoria risulterebbero da pagare Euro 7.084,09 di spese di amministrazione, escluso spese legali. La zona non è soggetta a vincolo ambientale paesaggistico e vincolo idrogeologico(ALLEG.8b).

5) l'esistenza di formalita' vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come da (ALLEG.3b)risulta una ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario trentennale con [REDACTED] ([REDACTED]) per capitale di Euro 149.930,00(totale Euro 299.860,00).

(ALLEG.3c)Atto giudiziario di pignoramento immobile da parte di [REDACTED] s.p.a.di Euro 21.675,89 escluso spese ed accessori.

6) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalle vigenti normative

Il fabbricato è inserito nella zona B sottozona BB-RQ del P.UC vigente.

Il fabbricato è stato edificato ante 1942, non sono reperibili né il progetto originale né la licenza edilizia /decreto di abitabilità. Non risultano condoni edilizi, sanatorie, progetti di modifiche edilizie. Gli interventi consentiti ,a livello di edificio, sono riportati negli allegati(8a.....8g). In ogni modo, per quanto riguarda l'appartamento in questione, possono essere eseguiti:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- " " straordinaria;
- frazionamento con posto auto;
- cambio d'uso;
- ristrutturazione.

In sede di sopralluogo, non risultano eseguite variazioni planimetriche rispetto alla piantina catastale (ALLEG.4) .

D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZITUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO, FORNISCA ALTRESI' LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA.

L'immobile, come già riferito al punto C1) non può essere suddiviso, come si può constatare esaminando l' allegata pianta catastale (ALLEG.4) .

STIMA DELL'IMMOBILE (riferimento alla documentazione fotografica ALLEG.9)

Premesso che al Punto (C 2) sono state già riportate le caratteristiche generali del fabbricato, nello specifico, per quanto concerne l'immobile pignorato, lo scrivente ha appurato le seguenti finiture e caratteristiche:

-tutte le finestre sono in lega d'alluminio smaltata con doppi vetri;

Ingresso

- porta principale d'ingresso in legno verniciato tipo flatting;
- pavimento in piastrelle di grès monocottura;
- soffitto e pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- zoccolo battiscopa in grès;

Disimpegno

- pavimento in piastrelle di grès monocottura;
- soffitto e pareti tinteggiate con pittura lavabile;

Cucina

- pavimento in piastrelle di grès monocottura;
- rivestimento pareti con piastrelle in grès bicottura (h=2,00);
- soffitto e pareti rimanenti tinteggiate con pittura lavabile;
- porta interna in legno a soffietto;

Camere (1)-(2)

- pavimento in piastrelle in piastrelle di grès monocottura;
- zoccoletto battiscopa in grès;
- pareti rivestite di tappezzeria;
- soffitto tinteggiato con pittura lavabile;

Bagno

E' composto dai seguenti apparecchi sanitari :

- vaso, bidet, lavabo, piatto doccia in vetroresina;
- pareti con rivestimento (h.1,80) in piastrelle di grès bicottura;
- pavimento in piastrelle di grès;
- porta interna in legno verniciato;

Poggioli

- pavimento in piatrelle di grès;
- ringhiere in ferro verniciato;

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE, OGGETTO DI STIMA, SONO STATI PRESI IN CONSIDERAZIONE TUTTI GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI QUALI : STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE, FINITURE INTERNE ED ESTERNE DEL FABBRICATO E DEI SINGOLI LOCALI, ACCESSORI, IMPIANTI, POSIZIONE, ESPOSIZIONE, ACCESSIBILITA', QUALITA' DELLA ZONA, SERVIZI ECC. NONCHE' L'INCIDENZA DI ABBATTIMENTO PER VETUSTA'ED IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTENIMENTO SIA DELL'INTERO IMMOBILE (PER QUANTO RIGUARDANO LE PARTI ESTERNE) CHE I SINGOLI LOCALI DELL'APPARTAMENTO IN QUESTIONE E DELLA RELATIVA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE

APPARTAMENTO

Superficie lorda(UNI 10750) mq. 57,03 x €/mq 1.500,00.	=	€ 85.545,00
Poggioli coeff. 0.25 x mq 4,26 x €/mq 1.500,00.	=	“ 1.597,50
		<u>€ 87.142,50</u>
ARROT. TOT.		€ 90.000,00

CONCLUSIONE:

EFFETTUATO IL NECESSARIO SOPRALLUOGO, ACCERTAMENTI, RILIEVI FOTOGRAFICI, MISURAZIONI, ESAMINATI GLI ATTI, REDATTO QUANTO SOPRA, CON SCIENZA E COSCIENZA, IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE DI AVERE RISPOSTO AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE, RIMANENDO A COMPLETA DISPOSIZIONE, CON OSSERVANZA SI SEGNA

IN FEDE

Arch. Stefano Di Scala

